

تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري

*Rooting the idea of urban public order in Algerian legislation*

الباحث: ميلود دريسي

**Researcher: Miloud DRISSI**

طالب دكتوراه، جامعة ابن خلدون - تيارت -

عضو مخبر: تشريعات حماية النظام البيئي

PhD Student, Faculty of Law and Political Science, Ibn Khaldun University –Tiaret-

Member of Environmental System Protection Legislation laboratory

Email :miloud.drissi@univ-tiaret.dz

الدكتور: محمد بن عمارة

**Mohamed BENAMARA**

أستاذ محاضر قسم أ، جامعة ابن خلدون - تيارت -

Lecturer Class «A», Faculty of Law and Political Science, Ibn Khaldun University-  
Tiaret-

maitrebenamara@yahoo.fr

تاريخ النشر: 2020/12/27

تاريخ القبول: 2020/12/20

تاريخ إرسال المقال: 2020/12/03

ملخص:

سعت كل الشعوب وعبر مختلف العصور إلى تنمية مجتمعاتها، وحماية هويتها ومقومات وجودها واستمرارها. وباعتبار أن العادات والتقاليد وأنماط البناء والسكن تعد من بين هذه المقومات، فقد استعانت هذه الشعوب بجملة من الأفكار الفلسفية والقانونية، إستطاعت من خلالها بعث مبادئ وأسس نخضتها وبقائها كما تحمي من خلالها عناصر وجودها.

ومن بين هذه الأفكار فكرة النظام العام التي تعبر عن مجموعة الأسس والقيم الضرورية لحماية المجتمع وضمن بقاءه. غير أن مرونة وعمومية فكرة النظام العام من جهة وتطور الحياة الحضرية المعاصرة من جهة ثانية أدى إلى بروز مصالح أخرى جديدة بالحماية تتمثل في المصلحة العامة العمرانية، وذلك من خلال تكريس وجه حديث من أوجه فكرة النظام العام وهو النظام العام العمراني.

كلمات مفتاحية:

النظام العام، النظام العام العمراني، عقود التعمير، أدوات التعمير.

**Abstract:**

*Throughout all ages, all peoples have sought to develop their societies, protect the foundations of their existence and their continuation. Considering that customs, traditions, building patterns and housing are among these constituents, these peoples have used a set of philosophical and legal ideas through which they were able to create principles and foundations for their revival and survival, as well as protecting the elements of their existence.*

*Among these ideas is the idea of public order, which expresses the set of foundations and values necessary to protect society and ensure its survival. However, the flexibility and generality of the idea of public order on the one hand, and the development of contemporary urban life on the other hand, has led to the emergence of other interests worthy of protection, represented in the urban public interest, by devoting a modern aspect of the idea of public order, which is the urban public order.*

**Keywords:** *Public order, urban public order, construction contracts, reconstruction tools*

**مقدمة:**

تعتبر المدن مهد للحضارات وانعكاسا لتطور العمران، فهي تجمع بشري يضم مرافق وعمارات ومنشآت...، وأهم ما يميز المدينة هو التحضر، وما يميز التحضر هو العمران المنظم والمتناسق على أساس أن العمران هو الحضارة والتحضر كما يقول ابن خلدون " والحضارة إنما هي تفنن في... والمباني، فالحضارة غاية العمران".

إلا أن العمران الحديث شهد تدهورا كبيرا في عمليات البناء التهيئة والتعمير، وذلك لغياب الإنسجام والتناسق في عمليات البناء من جهة، ومن جهة ثانية النمو الديمغرافي الكبير للسكان وما نتج عنه من رغبة ملحة في البناء والسكن بغض النظر عن مدى احترامه للشروط الصحية والأمنية والجمالية، وهذا ما أدى إلى تفشي ظواهر غير حضارية في صورة البناء العشوائي والبناء المخالف لكل معايير الإنشاء. هذا ما أثر كثيرا على الصورة الجمالية للمدن وشوه بناءها، نتيجة للبناء غير المرخص به أو غير المطابق للتراخيص المسلمة. وبالتالي فقدت المدن طابعها المعماري المميز والمتناسق عند القيام بأشغال البناء والتعمير.

غير أنه وبعد نضال قانوني طويل من أجل حماية الأمن العام والصحة والسكينة العامة، سنت القوانين لصيانة العمران وتحديد ضوابطه من أجل حماية جماليات الشوارع ورونقها، وبالتالي برزت للوجود فكرة المطالبة بالحماية القانونية للنظام العام العمراني، باعتباره عنصر حديث من عناصر فكرة النظام العام المرنة والمتطورة، تسعى الدولة من خلال سلطاتها لحفظه وحمايته.

وبالتالي ما هو النظام العام العمراني؟ وما هي آليات ووسائل حمايته؟.

وللإجابة على هذا الإشكال سوف نقسم هذه الدراسة إلى مبحثين، بحيث يخصص (المبحث الأول) لتحديد ماهية النظام العام العمراني، في حين نخصص (المبحث الثاني) لوسائل وآليات تكريس وحماية هذا النظام. كما نشير إلى أن هذه الدراسة تهدف بالدرجة الأولى إلى تأصيل فكرة النظام العام العمراني في قانون العمران الجزائري كمفهوم حديث ومكرس في المنظومة القانونية الجزائرية. ولدراسة هذا الموضوع إستعنت بالمنهج الوصفي القائم على دراسة الظواهر والحقائق العلمية ووصفها كما هي والمنهج التحليلي القائم على عرض المشكل ودراسته من الناحية القانونية بالإستعانة بالنصوص القانونية ذات الصلة.

### المبحث الأول: ماهية النظام العام العمراني

تعد فكرة النظام العام من المفاهيم الغامضة والفضفاضة بحيث اختلف كثيرا في تعريفها وتحديد مضمونها، وذلك بسبب عمومية هذه الفكرة وتجريدها وسرعة تطورها من جهة ، حتى أن أحد الفقهاء قال " إن تعريف النظام العام يعني المغامرة على رمال متحركة". وبسبب نسبية هذه الفكرة ومرونتها فقد تطورت لتشمل عناصر جديدة وهي النظام العام العمراني بهدف حماية المصلحة العامة العمرانية من جهة أخرى ، لذا سوف نحاول من خلال هذا المبحث ومن أجل تأصيل فكرة النظام العام العمراني أن نحدد ذاتية هذا النظام من خلال تعريفه في (المطلب الأول) ثم دراسة موقف كل من الفقه والقانون والقضاء منه في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تعريف النظام العام العمراني

تقتضي هذا الدراسة التأصيلية ومن باب أولى محاولة تعريف النظام العام العمراني من خلال تحديد مفهومه اللغوي (الفرع الأول)، ثم تحديد مفهومه الإصطلاحي ( الفرع الثاني).

### الفرع الأول: التعريف اللغوي

يتكون مصطلح النظام العام العمراني من كلمتين: الأولى النظام العام، والثانية: العمراني، فمصطلح العمران مصطلح حديث النشأة نوعا ما، غير أن أصل كلمة "urbs" كلمة لاتينية ويقصد بها "المدينة" هو فن تنظيم المدينة<sup>1</sup>، إلا أن هناك اختلاف بين الباحثين حول أصل استعمال هذا المصطلح، فالبعض ينسبه للمهندس الاسباني " Défonce " cerdan الذي استعمله في كتابته حول نظرية التعمير سنة 1867<sup>2</sup>. في حين اعتبر المفكرين العرب أن أول من إستعمل المصطلح هو ابن خلدون في كتابه "المقدمة"<sup>3</sup>. غير أن المصطلح عرف رواجاً كبيراً منذ مطلع القرن العشرين باعتبار علم ينظم المحيط الذي يعيش فيه الإنسان<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: التعريف الإصطلاحي

يعد مفهوم جمال المدن وروائها<sup>5</sup> من المفاهيم المبتكر للغاية، لم يترسخ مفهومه في القانون الإداري إلا حديثاً، فلم يكتمل تكوينه بعد<sup>6</sup>، وذلك لإرتباط ظهوره بقوانين المباني والتعمير والتي تعد فرعاً حديثاً من فروع القانون الإداري يسمى القانون الإداري العمراني<sup>7</sup>، بحيث تتضمن مجموعة من القواعد القانونية الآمرة والمتعلقة بتنظيم استخدام الأراضي والحيز المكاني في إقليم الدولة بهدف حماية الصالح العام<sup>8</sup>. وهذا ما جعل البعض ينكر وجوده ويعتبر أن وجود بعض

القوانين التي تتضمن حماية الطبيعة التاريخية لمنطقة ما، لا يعد سوى من باب الأهمية الأثرية و التاريخية والإقتصادية لتلك المناطق<sup>9</sup>.

في حين اعتبره الدكتور محمد مصطفى الوكيل مجرد توسيع في مدلول السكنية العامة لتشمل السكنية النفسية التي يوفرها الإرتياح النفسي من تذوق الجمال البيئي في مجرى الحياة اليومية<sup>10</sup>. وقد أدت حداثة المفهوم إلى الاختلاف حتى في التسمية، فقد دأب الفقه الحديث على تسميته ب"جمال الرونق والرواء" *"l'esthétique"*<sup>11</sup>، في حين ذهب جانب من الفقه المعاصر إلى ربط جمال المدن بمجال حماية البيئة و الإصطلاح عليه ب"النظام العام الجمالي للبيئة"<sup>12</sup>.

غير أن البعض انتقد مصطلح "جمال الرونق والرواء" واعتبره مصطلح قاصر وغير دقيق لأن لكل من مصطلح "الجمال" و "الرواء" و "الرونق" معنى لغوي واحد إلا لم نقل نفس المعنى وهو: حسن المنظر والبهاء والإشراق، فجمال المدن أو رونق المدن أو روائها تعني مفهوما واحدا وهو: حسن منظر المدن وبهاءها ورونقها، لذا اعتمد هذا الجانب من الفقه مفهوما واحدا لبهاء المدن وروائها وهو مصطلح "عنصر الجمال العام" واستبعد مصطلح الرونق والرواء لتقاربهما مع نفس معنى الجمال<sup>13</sup>.

ولعل الصواب في هذه المسألة استعمال مصطلح "النظام العام العمراني"، لأن معنى الجمال قد ينصرف إلى جمال المعمار وبهائه دون اشتماله على ضرورة إحترام المقاييس الهندسة والتقنية. فقد يكون البناء جميلا من الناحية الفنية والبنائية، غير أنه لا يحترم الشروط الإدارية المسبقة كضرورة حصول الباني على تراخيص بالبناء أو التجزئة أو الهدم، كما يمكن أن يكون البناء جميلا فنيا وهندسيا غير أنه مشيد على أرض معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات أو الزلازل، أو مشيد على ضفاف الأودية والأنهار، أو لا يراعي الاعتبارات البيئية باعتبار أن مفهوم حماية البيئة مفهوم أعم وأشمل من مفهوم جمالية المدن<sup>14</sup>.

وبالتالي فجمال البناء لا يعني بالضرورة أن المشيد(الباني) قد احترم كل الشروط العامة والخاصة للبناء القانوني. فإلى جانب مراعاة عنصر الجمال الظاهري للمبنى باعتباره يمثل الجانب المعنوي أو الروحي لفكرة النظام العام، يجب مراعاة شروط السلامة والأمن والسكنية العمرانية عند القيام بأشغال البناء والتعمير، باعتبارها عناصر مادية للنظام العام. فالمرخص له بالبناء ملزم بضرورة احترام الشروط والتنظيمات الخاصة بالعمران والمحددة لحركة البناء وتشبيد المدن.

وعليه فالضوابط الجمالية للمباني تعد أحد الزوايا التي يمكن من خلالها حماية النظام العام العمراني<sup>15</sup>، باعتبار أن المعايير الجمالية للمباني من بين أهم أبعاد وعناصر النظام العام العمراني.

مما سبق نلاحظ أن النظام العام العمراني مصطلح أعم وأشمل من مصطلح جمال الرونق والرواء، فهذا الأخير لا يمثل إلا جانبا أو بعدا جماليا لفكرة النظام العام العمراني التي تضم إلى جانب الإعتبارات الجمالية للمباني، التخطيط العمراني أو ما يعرف بأدوات التهيئة والتعمير، تهيئة الأراضي وتوفيق بين مختلف استعمالات الأراضي والموازنة بين وظيفة

السكن والفلاحة والصناعة، حماية البيئة والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والمعماري والتاريخي، الإستدامة الحضرية، الإسكان والتعمير، إلى جانب إقامة مباني آمنة وصحية وهادئة تراعي فيها الجوانب الصحية والجمالية<sup>16</sup>.

لذا فقد دأب الفقه في الجزائر على تسميته بالنظام العام العمراني، بحيث يقول الدكتور بوزيان عليان " أن النظام العام العمراني ليس مجرد قواعد قانونية ضابطة لممارسة نشاط عمراني بناء وتشبيدا أو ترميم وإنما هو أبعد من ذلك بكثير يشهد ذلك جسامة الآثار التي يخلفها العمران في حالة عدم أخذ الإحتياطات اللازمة المتعلقة بطبيعة الأرض محل البناء ومدى ربطها بشبكات الصرف الصحي فضلا عن احترام قوانين التهئية و التعمير"<sup>17</sup>. ليعرفه " بأنه مجموعة القواعد التي تعد قيادا على الحق في بناء سكن حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وأن يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر".

و في هذا الشأن يرى الدكتور محمد الأمين كمال أن النظام العام العمراني شرط لازم للقيام بأعمال البناء وإنجازها مع التقيد بمواصفاتها القانونية واحترام الأصول الفنية والتقنية عند تنفيذها إلى جانب مراعاة سلامتها، مع ضرورة تغليب المصلحة العامة العمرانية على المصلحة الخاصة فيما يخص تشييد مبان أو منشآت تراعي ضرورة الحفاظ على الأمن والصحة السكنية العامة من منظور عمراني باعتبارهم أهم عناصر النظام العام العمراني<sup>18</sup>، معتبرا في نفس الوقت أن الحفاظ على الجانب الجمالي للمدينة "جمال ورونق المدينة" يعد أحد أهداف قانون التهئية والتعمير<sup>19</sup>.

أما الدكتور أعمر جلطي فعرفه بأنه " مجموعة من قواعد قائمة لأجل حماية البيئة الاصطناعية التي أوجدها الإنسان، وتقيد نشاط التعمير وفق أسس اجتماعية وتنظيمية بما يكفل حماية جمالية وتناسق العمران"<sup>20</sup>. كما اعتبر الدكتور بلقاسم دايمة عنصر الجمال العام " هو الاهتمام بحماية جماليات الشوارع ورونقها، حتى لا يصاب عابر السبيل بتقزز في العين لسوء المنظر"<sup>21</sup>.

كما عرف أنه " إتخاذ كل الإجراءات المتعلقة بحماية المعالم الطبيعية، والآثار التاريخية، ومراعاة القواعد الهندسية المعمارية ومخططات العمران، بما يسمح بالمحافظة على المنظر العام للمدن، وشوارعها ومراعاة عادات المجتمع وقيمه في إنشاء المباني، بحيث لا يشوه المحيط، والذوق العام الجمالي للمدينة"<sup>22</sup>.

أما بخصوص تعريفه في الفقه المقارن، فقد عرفه الدكتور عدنان الزنكة بأنه " الإبقاء على جمال المدينة المتمثل في تنسيق أحيائها وشوارعها وأزقتها باستحضار مواصفات معينة للمباني السكنية والعمارات، والعمل على زراعة الميادين وتقاطعات الطرق، وحماية المباني الأثرية والتراثية وإشاعة أجواء من النظافة والتنسيق مما يولد المتعة بجمال المدينة وبهاؤها، لان الجمال الفني لا يتحقق بدون الإستفادة من التطور المعماري وتوفير السكنية والإرتياح النفسي"<sup>23</sup>.

ويعتبر الدكتور إسماعيل نجم الدين زنكنه أن النظام العام الجمالي يعني " المظهر الجمالي للشوارع العام والأحياء السكنية التي يستمتع المارة رؤيتها المسرة للنظر، والتي يجب المحافظة عليها من خلال ممارسات ترميم المباني القديمة، تزيين الطرق، الإهتمام بزراعة الميادين والطرق، الإهتمام المتزايد في نشر أكبر عدد من الحدائق، وكذلك من خلال البناء والتشييد وإبقائه نظيفة لتحقيق عنصر الرونق والرواء"<sup>24</sup>.

كما اعتبره الدكتور محمد مصطفى الوكيل بأنه "النظام الذي يهدف إلى حماية جمال الرونق والرواء للبيئة حفاظاً على السكنية النفسية للمقيمين في هذه البيئة"<sup>25</sup>. فالجمال العام هو حسن المنظر للمكان أو هو المظهر الفني الذي يعكس تراث المدينة التاريخي والثقافي والحضاري بشكل معماري منسق ومنظم يسر الناظرين من المارة، أما حماية الجمال العام فهو إشاعة المظهر الحسن وصور المنظر المنمق للمدينة من أجل المحافظة على إحساس ومشاعر المارة وبما يحقق السكنية النفسية والروحية للأفراد"<sup>26</sup>.

ومن وجهة نظرنا يمكننا أن نعرف النظام العام العمراني على أنه "مجموعة القواعد القانونية التعميرية والآمرة والتي تعمل على تنظيم استعمال وإنتاج الأراضي وتحديد شروط وضوابط الحق في البناء والتعمير بهدف ترشيد استغلال الأراضي، والموازنة بين متطلبات السكن والزراعة والصناعة من جهة وتوفير محيط حضري مبني ومهيأ بانسجام من جهة أخرى".

### المطلب الثاني: موقف القضاء والفقه والتشريع من فكرة النظام العام العمراني

من أجل حماية المصلحة العامة العمرانية اتسعت فكرة النظام العام لتشمل عنصراً جديداً، وهو النظام العام العمراني الذي يهدف إلى توفير محيط وسكن مهياً ومنسجم يحترم كل شروط السلامة الأمنية والصحية والنفسية للفرد والمجتمع. غير أن هذا التطور يستوجب معرفة موقف كل القضاء (الفرع الأول)، والفقه (الفرع الثاني)، والتشريع (الفرع الثاني) من هذه الفكرة.

#### الفرع الأول: موقف القضاء المقارن والقضاء الجزائري

لقد كان لمجلس الدولة الفرنسي السابق في الإعراف لسلطات الضبط الإداري بحق التدخل لحماية جمال ورواء المدن من خلال السلطات الضبطية الممنوحة لها، وبالتالي التوسع في مفهوم النظام العام ليشمل أغراض غير تلك التقليدية، أغراضاً تتعلق بحماية جمال المدن ورواءها وتناسق أحيائها انسجام شوارعها.

غير أن قضاء مجلس الدولة الفرنسي مر بمرحلتين: الأولى كانت قبل سنة 1936، حيث أصدر قرار سنة 1928 لم يعترف فيه بجمال الرواء والرونق كهدف لسلطات الضبط الإداري إلا في الحالات المنصوص عليها قانوناً، وبالتالي فلا يجوز لها التدخل لحماية جمال الرواء والرونق إلا عندما تستند الإدارة في تدخلها على نص تشريعي خاص، وأسس مجلس الدولة قراره على أن حماية الرواء لا تدخل ضمن الإختصاصات الممنوحة لسلطات الضبط الإداري العام بهدف المحافظة على النظام العام.

أما المرحلة الثانية: فهي المرحلة التي عدل فيها المجلس عن موقفه الراض، واعتبر أن جمال الرونق والرواء يندرج ضمن مضمون النظام العام، وبالتالي يعد هدفاً من أهداف الضبط الإداري، وهذا في قضية اتحاد نقابات مطابع باريس بتاريخ 23 أكتوبر 1936 Union parisienne des syndicats de l'imprimerie<sup>27</sup>. حيث أن مجلس الدولة رفض الطعن واعتبر المظهر الجمالي من بين أهداف الضبط الإداري. وبالتالي فقد توسع مجلس الدولة الفرنسي في مفهوم "حسن النظام" ليشمل فكرة النظام العام العمراني أو الجمالي<sup>28</sup>.

وفي حكم آخر لمجلس الدولة الفرنسي بتاريخ 26 جوان 1985 في قضية " le syndicat des copropriétaires de la Résidence Trouz- Ar-Moor"، قرر رفض الطعن المقدم من أجل إلغاء قرار الجهة الإدارية المتعلق برفض منح رخصة البناء طبقا لنص المادة R111-52. من قانون التعمير الفرنسي، والتي تجيز للإدارة حق رفض منح رخصة البناء إذا كان وضع المباني أو أحجامها أو مظهرها الخارجي، يمس أو يضر بطابع أو مصالح الأماكن والمواقع المجاورة والمناظر الطبيعية، وبالتالي فالإدارة قد قدرت أن منح الترخيص بالبناء من شأنه أن يمس بالمظهر العام الجمالي<sup>29</sup>.

غير أن مجلس الدولة الفرنسي عدل من رأيه وضيق من نطاق تدخل السلطات الإدارية لحماية النظام العام العمراني، رافضا السماح لسلطات الضبط الإداري بالتدخل بصورة مجردة لحماية النظام الجمالي بصورة مستقلة لا علاقة لها بالعناصر التقليدية لفكرة النظام العام، بمعنى أنه لا يجوز للإدارة حماية النظام الجمالي بصفة بحتة وبمعزل عن حماية النظام العام في عناصره التقليدية وهي الأمن والسكينة والصحة العامة، ولا في حالة عدم وجود نص ضبوطي خاص وصریح بذلك، حيث قضى المجلس في قراره بتاريخ 08 فيفري 1972 في قضية "Chamber syndicale des Enterprise artisanales du bâtiment de la Haut – Garonne"، بعدم مشروعية قرار عمدة مدينة تولوز "TOULOUSE" والذي اشترط بعض العناصر الجمالية الخاصة بالجبانات "المقابر والأضرحة" من أجل توفير المظهر الجمالي، كنوع البلاط والمواد المستعملة و الآثار التذكارية وعناصر الديكورات والزخارف والأشكال والإطارات الهندسية وارتفاع القبر، وأخضع العمدة كل هذه العناصر لإلزامية الترخيص الإداري السابق بهدف التأكد من مدى الالتزام بتحقيق المفهوم الجمالي لهذه العناصر، حيث إعتبر المجلس أن مثل هذه القرارات الضبوطية تنطوي على تجاوز صريح للسلطة وبالتالي لا تتعلق بالحفاظ على النظام العام الجمالي<sup>30</sup>.

أما بالنسبة للقضاء المصري فقر ساير نظيره الفرنسي، وتوسع في مفهوم فكرة النظام العام، واعترف للإدارة بحق التدخل لحماية النظام العام العمراني والجمالي باعتباره هدف حديث ومستقل عن باقي العناصر التقليدية. ومن أشهر الأحكام القضائية ما قضت به محكمة القضاء الإداري المصري بتاريخ 26 أبريل 1949 بمشروعة القرار عن الجهات الإدارية والمتعلق برفض فتح محل تجاري في منطقة معينة لمخالفته المشروع التنسيقي الذي أعدته الجهات الإدارية المختصة، وبحيث قضت المحكمة صراحة أن الإدارة " بما لها من وظيفة البوليس الإداري مكلفة بمراعاة هدوء الأحياء السكنية وصيانتها من حيث الأمن والصحة والمظهر والآداب العامة"<sup>31</sup>.

وبالرجوع إلى القضاء الوطني فقد أكد هذا الأخير في عديد المناسبات حق الإدارة في حماية النظام العام العمراني، ومن بين أهم قرار مجلس الدولة الجزائري، نذكر القرار الصادر بتاريخ 15 أبريل 2003<sup>32</sup> في قضية (ه،م) ضد بلدية حاسي مسعود، وقد جاء في حيثيات المجلس: "... حيث أنه اتضح لمجلس الدولة بعد الإطلاع على كل ما احتوى عليه ملف الدعوى والوثائق والمستندات، أنه حقيقة تحصل المستأنف على ترخيص من المستأنف عليها بوضع كشك جاهز بشرط أن يكون هذا الأخير في حالة ملائمة لا يشوه المنظر العام واحترام قواعد النظافة، حيث أن الإدارة لها سلطة الضبط الإداري والمحافظة على جمال عمران البلدية...".

## الفرع الثاني: موقف الفقه المقارن والفقه الجزائري

لقد كانت مسألة المحافظة على النظام العام العمراني ومنذ بداية القرن العشرين موضع جدل فقهي كبير في فرنسا بين اتجاهين. رافض وآخر مؤيد للفكرة، فالإتجاه الرافض للفكرة بزعم الفقيه دويز " Duez " يرى عدم أحقية سلطات الضبط الإداري في التدخل لحماية المظهر الجمالي والعمراني للمدن إلا في حال وجود نصوص تشريعية خاصة وصرحة تخول لسلطات الضبط الإداري صلاحية التدخل لحماية النظام العام العمراني، وبالتالي لا يمكن اعتبار النظام العام العمراني هدف مستقل لسلطات الضبط الإداري ما لم يدمج مع أحد الأهداف التقليدية لفكرة النظام العام أو في حالة ما إذا بلغ الإخلال بالنظام العام العمراني درجة معينة من الخطورة من شأنها إحداث اضطرابات خارجية تمس النظام العام<sup>33</sup>.

وفي هذا المعنى يقول الدكتور محمود عاطف البنا " إن جمال المدن ورونقها يدخل ضمن أغراض الضبط الإداري التقليدية من خلال التوسع في مفهوم السكنية العامة لتشمل المحافظة على السكنية النفسية التي يوفرها الارتياح الطبيعي لتذوق الجمال الفني في مجرى الحياة اليومية"<sup>34</sup>، وفي هذا السياق يقول الدكتور محمد محمد مصطفى الوكيل " من جانبنا نؤيد إتجاه الفقه القائل بأن النظام الجمالي للبيئة يعد أحد مكونات السكنية العامة التي هي أحد عناصر النظام العام الذي يعد غرض سلطات الضبط الإداري ، لذلك يحق لهذه السلطات أن تتدخل لحماية المظهر الجمالي دون اشتراط نص تشريعي إذا ما بلغ المساس بجمال الرونق درجة خاصة من الخطورة من شأنه أن يؤثر على السكنية النفسية للمواطنين"<sup>35</sup>.

في حين ذهب الإتجاه المؤيد وهو الجانب الغالب من الفقه<sup>36</sup> الحديث إلى اعتبار أن حماية النظام العام العمراني في الشوارع والأحياء تعد من بين أهم عناصر فكرة النظام العام في مفهومها الحديث، بحيث يجب على سلطات الضبط الإداري حمايته باعتباره هدف من أهدافها، حتى في حالة عدم وجود نص تشريعي يمنحها هذه السلطة، على أساس أن حماية النظام العام العمراني من خلال المظهر الجمالي للمدن يعد بمثابة تحقيق للسكنية النفسية ودعمًا للإستقرار النفسي والعصبي للأفراد<sup>37</sup>.

فحاجة الإنسان إلى حماية مشاعره المعنوية وشعوره بالجمال والبهاء، يكون بقدر حاجته إلى حماية مشاعره ولوازمه المادية من أمن وسكنية وصحة عامة. فانتشار الفوضى العمرانية والبيوت غير القانونية، والمخالفة للأحكام النظام العمراني وكذا مختلف مظاهر التلوث خاصة التلوث البصري في شوارع وأحياء المدن يؤدي إلى الضيق والاضطراب النفسي والعصبي للأفراد، كما أن تنظيم وتناسق العمران والبناء القانوني بما يوافق متطلبات ومقتضيات النظام العام العمراني من معايير جمالية وهندسية وأمنية يؤدي إلى شعور المواطن بالراحة النفسية والبهجة وبهاء المعمار<sup>38</sup>.

## الفرع الثالث: موقف المشرع المقارن والمشرع الجزائري

لقد كان المشرع الفرنسي السباق إلى إصدار العديد من النصوص والتشريعات القانونية التي تهدف إلى حماية النظام العام العمراني بجميع عناصره، ومن بين هذه النصوص القوانين الصادر بتاريخ 02 ماي 1930 والمتعلق



بتنظيم المدن المعدل بالقانون رقم 86 الصادر بتاريخ 13 جانفي 1986، والقانون الصادر بتاريخ 12 أبريل 1943 المعدل بالقانون الصادر في 29 ديسمبر 1979 والمتعلق بالرقابة على لصق الإعلانات، والمرسوم الصادر بتاريخ 28 ماي 1970 المتعلق بتنظيم تصاريح البناء والمعدل والمتمم بالقانون الصادر بتاريخ 07 جانفي 1983، والقانون الصادر في 12 أبريل 1971 والخاص بحماية الآثار و الأماكن الطبيعية<sup>39</sup>، وفي 22 سبتمبر 1960 صدر القانون المتعلق بإنشاء الحدائق الوطنية وتنظيم النشاطات السياحية والترفيهية. والقانون رقم 2000-1208 بتاريخ 13 ديسمبر 2000 المتعلق بالتضامن والتجديد الحضري " loi de solidarité et renouvellement urbain "SRU"<sup>40</sup>.

أما بالنسبة للدول العربية فنجد أن المشرع المصري قد أصدر العديد من التشريعات المتعلقة بالبناء والتعمير، بداية بالقانون رقم 656 لسنة 1954، وكذا القانون رقم 3 لسنة 1982 الخاص بالتخطيط العمراني انتهاء بالقانون رقم 106 لسنة 1976 المتعلق بتوجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996<sup>41</sup>. كما صدر في تونس القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير والذي يهدف إلى تنظيم استعمال المجال الترابي التونسي<sup>42</sup>.

كما أصدر المشرع المغربي المرسوم رقم 2.13.424. الصادر بتاريخ 13 رجب 1434هـ الموافق لـ 24 ماي 2013 الخاص بالموافقة على ضابطة البناء العام المحددة لشكل وشروط تسليم الرخص والوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتعمير والتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات والنصوص الصادرة لتطبيقها<sup>43</sup>.

أما في الجزائر فقد سائر المشرع الوطني هذه الحركة التشريعية المتسارعة في مجال التهيئة والتعمير، وأصدر جملة من التشريعات العمرانية الهادفة إلى تكريس قواعد النظام العام العمراني وحمايته، من أهمها الأمر رقم 74-26<sup>44</sup> المتضمن تكوين الإحتياجات العقارية لصالح البلديات، والذي منح صلاحيات واسعة للبلديات في المجال العقاري، بحيث جعلها المحتكر الوحيد لجميع المعاملات العقارية الحضرية، كما حرص الأمر على إنشاء سندات الملكية الخاصة بالأراضي المدجة داخل الإحتياجات العقارية البلدية، وتضمن استثناء جميع الأراضي القابلة للتهيئة والتعمير والمتواجدة داخل النسيج الحضري من التداول بين الأفراد إذا لم تكن البلديات طرفا في المعاملات<sup>45</sup>.

وفي سنة 1975 صدر الأمر 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة والذي يعتبر أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية المستقلة في مجال التهيئة والتعمير<sup>46</sup>. وبعده صدر القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء، والذي جاء بتدابير جديدة تأخذ بعين الإعتبار المقاييس المتعلقة بحماية البيئة عند دراسة وتسليم رخصة البناء<sup>47</sup>، وفرض حماية صارمة لبعض المناطق الحساسة وذات الميزة الثقافية والطبيعية والتاريخية من التراب الوطني كالأراضي الفلاحية التي ألزم الإدارة بأخذ رأي الوزير المكلف بالفلاحة قبل تسليم رخصة البناء قصد التحكم في الوعاء العقاري<sup>48</sup>.

وفي نفس السياق فقد صدر القانون رقم 83-03 المتعلق بحماية البيئة المؤرخ في 05 فيبرابر 1983، والذي يعد أول نص قانون يتناول المسائل البيئية من منظور بيئي شامل<sup>49</sup>، ثم بعدها حدد المشرع العمراني قواعد شغل الأراضي انتقاليا بهدف المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 المتعلق بتحدد قواعد وأحكام انتقالية ريثما تنسجم القواعد الإدارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية<sup>50</sup>. ثم صدر سنة 1985 المرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 13 أوت 1985 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء والمرسوم رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها<sup>51</sup>.

وفي سنة 1987 أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 يناير 1987<sup>52</sup> والمتعلق بالتهيئة العمرانية، بحيث تضمن هذا القانون وثائق تعمير جديدة ووسائل حديثة اعتبرت المرجع الأولي لتطبيق مختلف الرخص والشهادات الإدارية العمرانية.

وخلال بداية التسعينات أصدر المشرع العمراني القانون رقم 90-29<sup>53</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير، بهدف وضع سياسة عمرانية حديثة تتماشى مع المستجدات العمرانية في البيئة الحضرية من خلال وضع آليات جديدة تعمل على ضبط السياسة العقارية داخل النسيج الحضري، وتحديد القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج وشغل الأراضي وفق أدوات التهيئة والتعمير بما يتماشى مع متطلبات السكن والفلاحة والصناعة، وفي نفس الوقت تحقق أهداف ومبادئ السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير. وبالتالي فإن قانون التهيئة والتعمير 90-29 يعد أول نص تشريعي عمراني متخصص ومتكامل في مجال التشريع العمراني والتخطيط الحضري في الجزائر منذ الإستقلال<sup>54</sup>.

وبعدها صدرت مجموعة من النصوص والمراسيم التنظيمية للتفصيل كل ما جاء به القانون رقم 90-29 من مخططات ورخص وشهادات عمرانية، فصدر المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991<sup>55</sup>، والذي حدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي يجب توفرها في جميع عمليات التجزئة أو البناء على الأراضي العمرانية بالإضافة إلى تحديد المقاييس الواجب التقيد بها كحد أدنى في عمليات التهيئة والتعمير والبناء وذلك في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير والتي تعد المرجع الأساسي في منح أو رفض تسليم مختلف الرخص والشهادات العمرانية<sup>56</sup>.

وفي نفس التاريخ صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ثم إستكمل المشرع العمراني سلسلة المراسيم التنظيمية بإصدار التنظيمات المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم<sup>57</sup>.

ويهدف القضاء على البناءات غير المكتملة وتسوية وضعيتها ومطابقتها مع قواعد البناء والتعمير، صدر القانون رقم 08-15<sup>58</sup> المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والذي حاول إيجاد حلول قانونية تصحيحية للقضاء على ظاهرة البناء العشوائي والورشات المفتوحة غير المنتهية والتي شوهت المنظر الجمالي للمدن الجزائرية ومطابقة البناءات وإتمام إنجازها وفقا لشروط ومقاييس تعمرية تستجيب لمقتضيات النظام العام العمراني. كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>59</sup> المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي ألغى بموجب المادة 94 منه المرسوم التنفيذي 91-176.

غير أن الملاحظ من خلال هذا الترسانة القانونية أن عنصر جمال المدن ورواءها قد أخذ مكانة خاصة ضمن قانون التعمير الجزائري، بحيث حددت قوانين البناء والتعمير مختلف الوسائل والآليات لتحقيق صور هذا الجمال. بل أن جمال المدن ورواءها اتسع لدرجة أنه لا يمكن تحقيقه دون الحفاظ وحماية العناصر التقليدية لفكرة النظام العام<sup>60</sup>.

وفي هذا السياق عرفت المادة 02 من القانون رقم 08-15 المظهر الجمالي للمباني بأنه: "انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية"، كما اعتبرت المادة 12 المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، وأن أهداف هذا القانون حسب نص المادة الأولى منه هو ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهياً بانسجام.

كما نصت المادة 08 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه "يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقتها للمعايير العمرانية السارية"، وتضيف المادة 10 منه أنه "يجب أن يؤخذ في الحسبان الإنسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعات العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البناءات التي تكون موضوع عملية توسع مشروع عقاري".

كما اعتبرت المادة 44 من قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، أن التلوث الجوي هو إدخال بصفة مباشرة أو غير مباشرة، في الجو أو الفضاءات المغلقة مواد من شأنها أن تشوه البناءات أو تفسد بطابع المواقع، وعلى هذا الأساس منعت المادة 66 من ذات القانون إلصاق إعلان أو إعدار أو لافتة أو أي إشهار على جميع العقارات ذات الطابع الجمالي أو التاريخي.

### المبحث الثاني: وسائل تكريس النظام العام العمراني وآليات حمايته

بعدما أصبحت فكرة النظام العام العمراني وقعا مكرسا ومعترف بوجوده من طرف الفقه والقضاء والتشريع، فإن هذا الإقرار لا يكتمل دون وجود وسائل وآليات تضمن تكريس قواعده ومقتضياته، كما تضمن حمايته وبالتالي سنقسم هذا المبحث إلى تحديد وسائل التكريس النظام العام العمراني (المطلب الأول)، ثم أجهزة وآليات الحماية في (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: وسائل تجسيد النظام العام العمراني

لقد أجمع الباحثون في الجزائر<sup>61</sup> على اعتبار أدوات التعمير- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" ومخطط شغل الأراضي "POS" -قرارات إدارية تنظيمية، في حين اعتبرت الرخص والشهادات العمرانية- عقود التعمير- قرارات فردية.

### الفرع الأول: القرارات الإدارية التنظيمية "الجماعية"

تعد القرارات الإدارية التنظيمية من بين أهم أساليب الضبط الإداري العمراني، كما تعتبر من أبرز مظاهر ممارسة الضبط لسطاته، فمن خلال لوائح الضبط يمكن للهيئات الإدارية أن تضع قواعد عامة وموضوعية مجردة تقيد عن طريقها بعض أوجه النشاط الفردي لاسيما الحق في البناء بهدف صيانة النظام العام العمراني بجميع أبعاده، وهي بذلك تمس حقوق الأفراد في البناء وفق رغباتهم الفردية، وتقيد حرياتهم في البناء لأنها تتضمن أوامر ونواهي تقرر لحماية المصلحة العامة العمرانية وتقتزن في الغالب بعقوبات إدارية توقع على مخالفيها، في شكل مطابقة البناء أو هدمه أو إعادة الحالة إلى مكان عليه، و تصنف القرار التنظيمية في خانة اللوائح المستقلة والتي تصدر عن السلطة التنفيذية ولا تستند في إصدارها إلى تفويض تشريعي<sup>62</sup>.

### أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" طبقاً لنص المادة 16 من القانون رقم 90-29 أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذاً بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

وبالتالي فالمخطط هو عبارة عن وسيلة لتخطيط المجال الحضري، و تسيير العمران داخل المدن على ضوء السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير. تحدد فيه جميع الترتيبات والتوجهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية في بلدية، أو مجموع من البلديات<sup>63</sup>.

كما يعد أداة فعالة وجديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط، بقدر ما تهتم بالتجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي والبيئي، كما ينظم هذا المخطط العلاقات بينه وبين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي والإقليمي، ضف إلى ذلك أنه يراعي جميع جوانب الإنسجام والتناسق بينه وبين كل المراكز الحضرية المجاورة<sup>64</sup>.

فهذا المخطط يرسم ويترجم من الناحية الشكلية والمادية إرادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار، ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، ونظراً لأهميته أوجب المشرع ضرورة تغطية كل بلدية، أو أكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم إعداده بمبادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي وتحت مسؤوليته<sup>65</sup>.

### ثانياً: مخطط شغل الأراضي

لقد عرف المشرع العمراني مخطط شغل الأراضي "POS" من خلال نص المادة 31 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، التي تنص على " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

والملاحظ من خلال نص المادة 31 أن المشرع العمراني تطرق لتعريف مخطط شغل الأراضي من خلال تحديد هدفه، وهو تأطير وتنظيم استخدام الأراضي والبناء. من حيث الشكل الحضري للبنىات والكمية الدنيا والقصى للبناء المرخص به والمعبر عنه بالمتر المربع والمظهر الخارجي للبناء وتحديد المساحات والإرتفاقات المقيدة للحق في البناء. ومن بين التعاريف الفقهية نذكر منها " مخطط شغل الأراضي هو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والأدوات المحلية للتخطيط الحضري وظيفته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لإستعمال الأراضي والبناء"<sup>66</sup>، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي<sup>67</sup>.

وعليه فإن أدوات التعمير ووثائق إدارية وقرارات تنظيمية يجب أن تزود بهم كل بلدية وتحتج بهم في مواجهة الغير، تحت توقيع جزاءات في حالة مخالفتها باعتبار هذه المخططات أداة قانونية ووسيلة مرجعية للضبط الإداري العمراني<sup>68</sup>.

### الفرع الثاني: القرارات الإدارية الفردية (عقود التعمير)

تعتبر القرارات الإدارية الفردية من بين الوسائل الأكثر شيوعاً في قيام الإدارة بنشاطها الضبطي بحيث تمثل تضمن هذه القرارات الإتصال المباشر بين سلطات الضبط الإداري العمراني وبين فرد أو أفراد محددين، وهذا بخلاف القرارات التنظيمية التي تعد قواعد عامة ومجردة تخاطب الناس بصفاتهم. تنظم هذه القرارات في التشريع العمراني الجزائري في شكل عقود تعميم بحيث تصنف إلى:

#### أولاً: الرخص العمرانية وهي:

**1- رخصة البناء:** تعرف رخصة البناء بأنه " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران<sup>69</sup>.

كما عرفتها منصور نورة "هي الوثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في إنجاز مشروعه، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للإحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة، والبيئة والمناطق المحمية"<sup>70</sup>.

**2- رخصة التجزئة:** تنص المادة 57 من القانون رقم 90-29 على أن رخصة التجزئة هي إجراء يشترط لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، من شأنها هذه القطع أو عدة قطع الناتجة عن التقسيم أن تستعمل في تشيد بناية<sup>71</sup>.

"رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من السلطة الإدارية المختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشيد بناية"<sup>72</sup>.

**3-رخصة الهدم:** وهي رخصة مستحدثة في قانون التهيئة والتعمير، غير أنه يجب تمييزها عن قرار الهدم المنصوص عليه في المادة 76 من القانون 90-29 الذي يعتبر جزاء تتخذه الإدارة في حالة مخالفة قواعد التهيئة والتعمير الوارد في قانون العمران. أم رخصة الهدم فهي أداة لحماية الأمن<sup>73</sup> والنظام العام العمراني.

عرف الدكتور عزري الزين رخصة الهدم " هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة بناية كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"<sup>74</sup>.

ثانيا: الشهادات العمرانية: تضم كل من:

**1-شهادة التعمير:** هي وثيقة استعمال إدارية حول حدود وحقوق الملكية، تمكن طالبها من الحصول على معلومات حول خصائص البناء<sup>75</sup>. وقد نص المشرع الجزائري في المادة 51 من القانون رقم 90-29 على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، ضف إلى ذلك أن المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه نصت على أنها الوثيقة التي تسلم بنا على طلب كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية.

وقد عرفها الدكتور عزري الزين " أنها شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك"<sup>76</sup>.

**2-شهادة التقسيم:** تسلم شهادة التقسيم لمالك العقار المبني في حالة ما إذا أراد تقسيمه إلى قسمين أم عدة أقسام حسب المادة 59 من القانون 90-29، فشهادة القسمة هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، فهي تخص العقارات المبنية ولا تقع على العقارات غير المبنية، كما أنها لا تخلق ولا تبين حقوق بناء جديدة فهي تختلف عن شهادة التجزئة وشهادة التعمير<sup>77</sup>.

**3-شهادة المطابقة:** فشهادة المطابقة تعد قرارا إداريا يتضمن إقرار من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له<sup>78</sup>.

وشهادة المطابقة هي تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والسندات الإدارية والتقنية اللازمة<sup>79</sup>. فحسب المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل، إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>80</sup>.

4- شهادة قابلية الإستغلال: هي وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وبطلب من المستفيد من رخصة التجزئة والذي أتم أشغال التهيئة، تثبت مطابقة الأشغال من جهة، وتمكنه من إتمامها من جهة أخرى، وقد تم تحديد أحكام هذه الشهادة بموجب المواد 23 وما يليها، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. كما يتم دراستها وفق الأشكال التي تتم بها دراسة شهادة المطابقة.

وبالتالي يمكن لسلطات الضبط الإداري العمراني من خلال عقود التعمير السابقة الذكر، التوفيق بين متطلبات الحق في البناء والنشاط العمراني ابتداء من عملية البناء إلى غاية الهدم، ومقتضيات المحافظة وحماية النظام العام العمراني<sup>81</sup>.

### المطلب الثاني: آليات حماية النظام العام العمراني

تقوم الجماعات الإقليمية على المستوى المحلي بوضع التوقعات الحالية والمستقبلية للتوسع الحضري على المستوى المحلي من خلال أدوات التهيئة والتعمير الممثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، كما يتم التجسيد الفعلي لهذه المخططات عن طريق مجموعة من الرخص والشهادات العمرانية التي تسلمها الجماعات المحلية لفرض احترام أحكام وقواعد البناء والتعمير وفق ما تتطلبه قواعد النظام العمراني من صحة وأمن وسكينة عامة، بالإضافة إلى حماية جمال المدن ورونقها.

#### الفرع الأول: الوالي

يقوم الوالي على المستوى المحلي برقابة عمل مصالح الدولة غير الممركزة والمكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ويأتي في مقدمتها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية المرتبطة بهما، كما يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام، والأمن، والسلامة، والسكينة العمومية طبقا لنص المواد 114، 115، 118، من قانون الولاية، كما يتخذ كل ما يراه مناسبا من قرارات إدارية ويقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير طبقا لنص المواد 73، 75 من القانون 90-29، وفي إطار المهام المسندة للولاية في مجال حماية البيئة وتهيئة الإقليم تنص المادة 33 من القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية على إنشاء لجنة دائمة من بين أعضاء المجلس الشعبي الولائي تختص بحماية البيئة العمرانية وتهيئة إقليم الولاية والنقل، ولجنة دائمة تختص بمجال التعمير والسكن، بالإضافة إلى لجنة تختص بالفلاحة والغابات والسياحة باعتبارها من المناطق الحساسة والتي تتطلب حماية خاصة، في حين نصت المواد 77 وما يليها اختصاصات المجلس الشعبي الولائي في مجال الصحة العمومية والسياحة والسكن والتعمير وتهيئة الإقليم وحماية البيئة بما فيها البيئة العمرانية وحماية التراث الثقافي التاريخي، كما يساهم المجلس في إعداد مخطط تهيئة الإقليم الولاية تطبيقا لمبدأ التعمير التشاركي، ويساهم في عمليات التجديد وإعادة تأهيل الحظيرة العقارية المبنية والمحافظة على الطابع المعماري الذي تتميز به الولاية من خلال القضاء على السكن المهش، وغير الصحي والفوضوي الذي يشوه جمال المدن ورونقها، باعتبار أن السكنات غير القانوني، سكنات تفتقر لكل متطلبات السكن الكريم واللائق، كما تنعدم فيها شروط الأمن والصحة والسكينة العمومية.

أم في مجال التخطيط والتهيئة العمرانية صدر المرسوم التنفيذي رقم 81-380<sup>82</sup> المتضمن صلاحيات الجماعات الإقليمية في هذا المجال، بحيث يبدى المجلس الشعبي الولائي رأيه في إعداد المخطط الوطني للتنمية التي تقام على التراب الولائي.

-تقوم أجهزة الولاية بإعداد مخطط لتهيئة الولاية في إطار التوجيهات وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة الإقليمية المنتهجة بموجب المخطط الوطني للتهيئة الإقليم طبقا للمادة 14 منه.

- كما تقوم الولاية بإعداد المخطط الولائي الذي يشمل جميع الأعمال التي تعتمز ولاية القيام بها في كل الميادين التنموية، كما تراقب وتنفذ المخططات التنموية البلدية، ولتفادي أي تضارب وتعارض بين المخططات الولاية والبلدية نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 81-380 على إلزامية السهر على انسجام جميع العمليات التخطيطية وتكاملها على المستوى المحلي.

وقصد فرض احترام قواعد البناء والتعمير تم إنشاء "مديرية التجهيز"<sup>83</sup> وهي مديرية مكونة من مديرتين، مديرية الري ومديرية الأشغال العمومية والبناء مكلف بالتجهيزات العمومية على المستوى المحلي، بحيث تكلف هذه الأخيرة في مجال التعمير والهندسة المعمارية ب:

- جمع وتحليل المعطيات المتعلقة بالعمران والهندسة المعمارية وتجميع العناصر التي تسمح بإعداد برنامج دراسات معمارية يقرر لإقليم الولاية، والحرص على احترام الضوابط والمقاييس في المجال العمراني، والسهر على توفير آلات التعمير.

- القيام بتوفير تدابير نظام التعمير، تحليل ملفات رخص البناء وتجزئة الأراضي استنادا إلى الضوابط المقررة في مجال التعمير ومقاييسها، وكذا الإدلاء برأيه التقني.

-الحرص على حماية ورعاية المعالم والآثار التاريخية والمناظر الطبيعية ذات الطابع السياحي وكذا المناظر الطبيعية التي لها خصائص بيئية وجمالية متميزة.

- السعي على رعية الطابع الجمالي للمباني وتناسقها الهندسي بالتعاون مع الهياكل الأخرى المعنية.

وبالتالي يقوم الولائي بدور فعال في مجال التهيئة والتعمير والبناء، وذلك بالتنسيق مع المديرية المكلفة بالتهيئة والتعمير والتخطيط، في إطار إعداد المخطط الوطني للتنمية، لاسيما ما تعلق بتحديد احتياجات السكان الرئيسة و تميز المشاريع الواجب إنجازها والأعمال الواجب القيام بها في أي قطاع، خاصة السكن والبناء والتعمير والتجهيزات العمومية، كما يساهم الولائي و بناءا على اقتراح من رؤساء البلديات في تحديد مخطط تدخل مخططات التعمير المحلية وهي أدوات التعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، والمصادقة عليها طبقا للمادة 27 من القانون رقم 90-29 وذلك بموجب قرار بالنسبة للبلديات أو مجموع البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف نسمة، كما يسلم رخصة البناء ورخصة التجزئة بالنسبة للبناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية، ومنشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية، واقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق الحساسة والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة المادة 66 من القانون 90-29، ويبدى الرأي الموافق في حالة تسليم رخصة



البناء ورخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الأراضي، ويصدر قرار الهدم في حالة البناء المخالف للنظام العمراني وتقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يتخذ الوالي مبادرة إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية، وتحدد مخططات تهيئة الإقليم بالنسبة للإقليم الولاية<sup>84</sup>.

وبالتالي فالولاية من خلال هيئتها -الوالي ورئيس المجلس الشعبي الولائي- تقوم بحماية النظام العمراني ومتابعة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالبناء والتعمير، وهذا من خلال مباشرتها مهمة حماية المصلحة العامة العمرانية بما حوّلها ومكنها القانون من وسائل وامتيازات<sup>85</sup>، سواء في القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية و القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أو في القوانين ذات الصلة، كتسليم رخصة لمعالجة النفايات المنزلية وما شابهها<sup>86</sup>، وإصدار قرار تصنيف المساحات الخضراء فيما يخص الحضائر الحضرية والمجاورة لمدينة. ونظرا لاعتبار المباني التاريخية والأثرية تراثا معماريا يستوجب تميمه وحمايته، يصدر الوالي قرار تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد الإضافي، ويصدر قرار التسجيل في الجريدة الرسمية طبق للمادة 13 من القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

من خلال القوانين السابقة نلاحظ أن الوالي يحتل المركز الثاني في رقابة النظام العمراني على المستوى المحلي، وذلك لسببين الأول يتعلق بكون رئيس المجلس الشعبي البلدي أكثر احتكاك بالمواطنين وله صلاحيات واسعة في فرض احترام قواعد واشتراطات البناء والتعمير، والثاني اعتبار الوالي سلطة سلمية للرئيس المجلس الشعبي البلدي يتدخل بموجب سلطة الحلول الممنوحة له إداريا في حالة تقاعس رئيس البلدية في القيام بالمهام المنوطة به في مجال البناء والتعمير<sup>87</sup>.

وما يؤكد ذلك التعديل الوارد في نص المادة 73 من القانون رقم 04-05<sup>88</sup> المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي أبعده الوالي من مهمة المعاينة ومراقبة البناءات في طور الإنجاز، ما يدل أن رئيس مجلس الشعبي البلدي هو السلطة الأقرب لمجال البناء والتعمير أكثر من الوالي في حين كانت المادة 73 الأصلية قبل تعديل 2004 تنص على أنه يمكن للوالي في كل وقت زيارة البناءات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات اللازمة التي يعتبرها مفيدة ويطلب إبلاغه في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء، أم دور الهيئة المنتخبة والممثل في المجلس الشعبي الولائي، والذي من المفترض أن يمارس مهامه في إطار مبادئ التضامن والتشاور والمساهمة في تهيئة الإقليم والتنمية المحلية وحماية البيئة وتحسين الإطار المعيشي للمواطن وهي المبادئ المحدد في المادة الأولى و04 من القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية، فقد تراجع لإقتصار دوره على المساهمة والمبادرة بعدما كان هو الذي يحدد مخططات التهيئة في الولاية وهذا تقليل من دور المنتخب المحلي في اتخاذ قرارات تساهم في التنمية العمرانية المحلية من جهة، ومساس بمبادئ المشاركة والتضامن من جهة ثانية<sup>89</sup>.

وقد حاول المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، رد الاعتبار لسلطة الوالي في القضاء والحد من ظاهرة البناء الفوضوي وغير القانوني الذي شوه الصورة الجمالية للمدن الجزائرية، حيث نصت المادة 73 منه على إلزامية ووجوب إيقاف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء عليها وفق أدوات التهيئة والتعمير، بموجب أمر من الوالي.

كما يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى الحالة الأصلية التي كانت عليها، وهدم البناءات المخالفة و المشيدة في الآجال التي يحددها، وفي حالة عدم امتثال المخالف للأمر الوالي، يقوم الوالي بهدم الأشغال المخالفة على نفقة المخالف طبقا للفقرات 02، 03 من المادة 73.

كما سبق يمكن القول أن للوالي سلطات واسعة في مجال حماية النظام العام العمراني، من خلال الصلاحيات الممنوحة له بموجب قانون الولاية وقانون التهيئة والتعمير وكذا القوانين ذات الصلة، باعتبار أن الولاية هيئة إدارية محلية وآلية فعالة في مجال حماية وتكريس قواعد البناء والتعمير على عكس القوانين السابقة، إلا أن هذه الحماية تبقى غير فعالة دون تعزيزها بسلطات الضبط الإداري العمراني الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

### الفرع الثاني: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

تعد البلدية الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة، وهي قاعدة اللامركزية ومكان لممارسة المواطنة، بحيث تشكل إطارا لمشاركة المواطن في تسيير الشؤون البلدية، فالبلدية خلية أساسية في النظام السياسي يعهد لها مهام متنوعة على المستوى المحلي في المجال الاجتماعي والإقتصادي، كما تعد هيئة فعالة في حماية وتنظيم الحياة اليومية للمواطن وترقية إطاره المعيشي من خلال تزويده بكل الوسائل والإمكانيات المادية والبشرية للقيام بالمهام المنوطة بها، ومن المهام الموكلة للبلدية حماية المصلحة العامة العمرانية عن طريق الرقابة السابقة واللاحقة لجميع أعمال البناء والتعمير بما يتوافق مع متطلبات وأهداف قانون العمران.

وطبقا لنص المادة 115 من القانون رقم 11-10 المتعلق بقانون البلدية تقوم البلدية بدور رقابي في مجال البناء والتعمير من خلال تحقيقها من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها ومراقبة عمليات البناء، والسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتهيئة والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري ونظافة العمارات طبقا للمادة 94، وهذا عندما تقوم البلدية بمثاله في رئيسها بالرقابة الدائمة لمطابقة عمليات البناء والتعمير للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وذلك من خلال الرقابة السابقة واللاحقة للبناء المرخص، أي قبل وأثناء وبعد تشييدها<sup>90</sup>.

لذا وطبق لنص المادة 73 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري إنجازها وكذلك القيام بالفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، وذلك قصد معرفة مدى تطابقها الأشغال المنجزة مع التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال البناء طبق للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 06-55، وبالتالي وتطبيقا لسلطات الضبط الإداري الواسعة الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الحفاظ على النظام العام العمراني بجميع أبعاده القديمة والحديثة منها، ودعمها للرقابة السابقة التي يمارسها في إطار منح الرخص والشهادات العمرانية وإعداد أدوات التهيئة والتعمير، فإنه يمارس رقابة لاحقة من خلال رقابة البناءات الجاري تشييدها والتي تكون في طور الإنجاز أو في المراحل الأولى للبناء، ومتابعة أشغال البناء بعد الإنتهاء منها، وسلطة هدم البناءات المخالفة لرخصة البناء

في حالة البناء دون رخصة و تنفيذ قرار القضاء القاضي بالهدم في حالة البنايات غير المطابقة لرخصة البناء، بالإضافة إلى التصريح بمطابقة البناء للرخص الممنوحة بموجبها من خلال تسليم شهادة المطابقة طبقاً لأحكام القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

#### الخاتمة:

- في نهاية هذه الورقة البحثية نخلص إلى النتائج التالية:
- تعد فكرة النظام العام العمراني من أجمع الوسائل القانونية التي يكن من خلالها فرض احترام قواعد البناء والتعمير.
  - إختلاف الفقه حول تسمية الوجه الحديث لفكرة النظام العام، واستقرار الرأي الراجح على تسميته بالنظام العام العمراني.
  - النص الصريح أو الضمني على مقتضيات النظام العام العمراني في القانون المقارن و الجزائري، سواء في قواعد دستورية أسما أو قواعد تشريعية.
  - وضع آليات محددة قانوناً تتولى مهمة تكريس وترسيخ قواعد النظام العمراني تتمثل في أدوات وعقود التعمير.
  - إعتقاد هيئات وطنية لم يتم التطرق لها في هذه الدراسة وهيئات محلية لها الدور الفعال في حماية قواعد النظام العام العمراني من خلال آليات الرقابة الممنوحة لها.

## قائمة المصادر والمراجع:

## I: النصوص القانونية

- 01-الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتعلق بتكوين الإحتياجات العقارية لصالح البلديات، ج ر العدد 19 لسنة 1974 (ملغى).
- 02-الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض للأجل البناء عليها، ج ر عدد 83 لسنة 1975.
- 03-القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض للبناء عليها، ج ر عدد 06، لسنة 1982.
- 04-المرسوم التنفيذي رقم 81-380 المؤرخ في 26 ديسمبر 1980 المتعلق بتحديد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتهما في قطاع التخطيط والتهيئة العمرانية، ج ر عدد 52 المؤرخة في 29 ديسمبر 1980.
- 05-القانون رقم 83-03 المؤرخ في 05 فبراير 1983 المتعلق بحماية البيئة، ج ر العدد 6 لسنة 1983 (ملغى).
- 06-المرسوم رقم 85-01 المؤرخ في 13 غشت 1985 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمائها، ج ر عدد 34 لسنة 1985.
- 07-المرسوم رقم 85-211، المؤرخ في 13 غشت 1985 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء،
- 08-المرسوم رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج ر عدد 34، لسنة 1985.
- 09-القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر العدد 5 لسنة 1987.
- 10-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم،
- 11-المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 27 أكتوبر 1990 المحدد لقواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، ج ر عدد 46 المؤرخة في 12 ربيع الثاني 1411هـ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-97 المؤرخ في 18 مارس 1998، ج ر عدد 17 مؤرخة في 26 ذو القعدة 1418هـ.
- 12-المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، عدد 26، لسنة 1991.
- 13-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة تجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. ج ر عدد 26.
- 14-القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004. كما صدر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990.
- 15-المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62، معل ومتمم بموجب مرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر عدد 19.
- 16-المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 الصادر بتاريخ 10 سبتمبر 2005، ج ر رقم 62، والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04-أفريل 2012، ج ر عدد 21.
- 17-القانون 08-05 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 المؤرخة في 3 غشت 2008.
- 18-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015.
- 19-القانون 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج ر عدد 77 المؤرخة في 15/12/2002.

## II: الكتب

- 01-إسماعيل نجم الدين زنكنه، القانون الإداري البيئي -دراسة تحليلية مقارنة- ط 1 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان م2012،
- 02-حسام مرسي، التنظيم القانوني للضبط الإداري، د ط، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر م2011.
- 03-حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، ط01، دار هومة، الجزائر، د س ط.
- 04-خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، د ط، دار الكتب القانونية، مصر، م2007.
- 05-سجي محمد عباس الفاضلي، دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن- دراسة مقارنة-، -، ط01، مكتبة دار السلام القانونية، مصر، سنة 2017م.
- 06-السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، سنة 2002م.
- 07-صافية أولاد رايح إقلولي، قانون العمران الجزائري- أهداف حضرية ووسائل قانونية-، ط3، دار هومة، الجزائر، م2017،
- 08-عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط 1، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، م2011.
- 09-عبد الرؤوف هاشم محمد بسيوني، نظرية الضبط الإداري في النظم الوضعية المعاصرة وفي الشريعة الإسلامية، ط2، دار النهضة العربية، سنة 2004م.
- 10-عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، م. 2011.
- 11-عيد محمد مناحي المنوخ العازمي، الحماية الإدارية للبيئة، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، سنة 2009م،
- 12-عميسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، م2014.
- 13-محمد الأمين كمال، الضبط الإداري في المجال العمراني "دراسة مقارنة"، ط01، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان الأردن، م2019.
- 14-محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، د ط، دار بلقيس، الجزائر، السداسي الأول، م2017.
- 15-محمد بدران، مضمون فكرة النظام العام ودورها في مجال الضبط الإداري،-دراسة مقارنة بين القانون المصري والفرنسي-، دار النهضة العربية، طبعة 1992م.
- 16-محمود عاطف البناء، الوسيط في القانون الإداري، ط02، دار الفكر العربي، مصر، م1992.
- 17-منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، م2010.
- 18-Adja Djilali et Bernard DrobenKo, Droit de l'urbanisme, édition Berti, Alger, 2007, éditions, Dalloz, 1996
- 19-Henri JACQUOT, François PRIET, Droit de l'urbanisme, 3em Ed, Dalloz, Paris, 1998.
- 20-Jacqueline morond- deviller, droit de l'urbanisme, 4 édition, Dalloz, 1998.
- 21-Jean- paulgilli, hubertcharles, jacques de lanversin, les grand arrêts du droit de l'urbanisme 4
- 22-Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah, Alger, 2000.

### III: المقالات

- 01-بن السبحمو محمد المهدي بن مولاي مبارك، حاج أحمد عبد الله، الضبط الإداري البلدي والحسبة ودورها في حفظ الصحة العامة وجمال المدينة دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي وقانون البلدية الجزائري- مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 09، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2018.
- 02-بن عمارة محمد، دريسي ميلود، التلوث البصري في الوسط الحضري "مظهر تشوه واجهات المباني"، مجلة تشريعات التعمير والبناء العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت كلية الحقوق، ديسمبر 2017
- 03-مريم عثمانية، رونق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، العدد السادس، جامعة أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ديسمبر 2016.
- 04-يوسف بناصر، رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، عدد 04،

لسنة 1993.

## IV: رسائل الدكتوراه والماجستير

- 01- محمد عصفور، وقاية النظام الاجتماعي باعتباره قيد على الحريات العامة، أطروحة دكتوراه، جامعة القاهرة، كلية الحقوق، مصر، سنة 1961.
- 02- محمد محمد مصطفى الوكيل، حالة الطوارئ وسلطات الضبط الإداري، - دراسة مقارنة، أطروحة للحصول على درجة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، د.س.
- 03- محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري- دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1992.
- 04- عبد الحليم عبد المجيد مشرف، دور سلطات الضبط الإداري في تحقيق النظام العام وأثره على الحريات، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، فرع بني سويف، جامعة القاهرة، مصر، سنة 1998.
- 05- بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2009،
- 06- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر-باتنة-، 2015/2014.
- 07- أعمار جلطي، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان- الجزائر. 2015-2016.
- 08- نجوى الهواري، القسمة الحضريّة للأماكن الخاصة، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2017/2016.
- 09- محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2001/2002.
- 10- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005.
- 11- ربيعة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق- دراسة حالة مدينة باتنة- مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر -باتنة- معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، 2011/2010.
- 12- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة العاج لخضر، باتنة، 2012/2011.

## V: المداخلات العلمية

- 01- بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر- الواقع والآفاق-، يومي 27 و28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، ص 07،

## VI: مواقع الانترنت

- 01- [http://www.arp.tn/site/loi/AR/fiche\\_loi.jsp?cl=21822](http://www.arp.tn/site/loi/AR/fiche_loi.jsp?cl=21822).

- 1 Maouia Saidouni, Eléments d'introduction à l'urbanisme, édition Casbah, Alger, 2000, P 17.
- 2 Adja Djilali et Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, édition Berti, Alger, 2007, P 23.
- 3 Henri JACQUOT, François PRIET, Droit de l'urbanisme, 3em Ed, Dalloz, Paris, 1998, P 12.
- 4 Ibid, P 13.

<sup>5</sup> المعنى اللغوي للرونق: هو حسن المنظر وبهاء الشيء وإشراقه، أما الرواء: فهو حسن المنظر، أنظر: لسان العرب لابن منظور، حرف الراء، باب الراء، المرجع السابق، ص. 312.

<sup>6</sup> محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري- دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1992، ص. 102.

<sup>7</sup> محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، د ط، دار بلقيس، الجزائر، السداسي الأول، 2017، ص. 12.

<sup>8</sup> السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، المرجع السابق، ص. 33.

- <sup>9</sup> محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري - دراسة مقارنة-، أطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر 1992، ص. 102.
- <sup>10</sup> محمد محمد مصطفى الوكيل، حالة الطوارئ وسلطات الضبط الإداري، المرجع السابق، ص. 84.
- <sup>11</sup> عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص. 57، عبد الحليم عبد المجيد مشرف، المرجع السابق، ص. 110. ومحمود عاطف البناء، المرجع السابق، ص. 339، محمد شريف إسماعيل عبد المجيد، سلطات الضبط الإداري في الظروف الاستثنائية، المرجع السابق، ص. 81. محمد عصفور، وقاية النظام الاجتماعي باعتباره قيد على الحريات العامة، المرجع السابق، ص. 105-106. محمد محمد بدران، مضمون فكرة النظام العام ودورها في مجال الضبط الإداري، المرجع السابق، ص. 107، إسماعيل نجم الدين زنكنه، القانون الإداري البيئي - دراسة تحليلية مقارنة- ط 1 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2012، ص. 293. مريم عثمانية، رونق الجمالي للمدينة، مجلة العلوم الإنسانية، العدد السادس، جامعة أم البواقي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ديسمبر 2016، ص. 34، عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 21.
- <sup>12</sup> محمد محمد مصطفى الوكيل، المرجع السابق، ص. 84. حسام مرسي، التنظيم القانوني للضبط الإداري، المرجع السابق، ص. 118.
- <sup>13</sup> سحي محمد عباس الفاضلي، دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن - دراسة مقارنة-، المرجع السابق، ص. 40-41.
- <sup>14</sup> عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، المرجع السابق، ص. 67.
- <sup>15</sup> أعمار جلطي، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، المرجع السابق، ص. 76.
- <sup>16</sup> صافية أولد رابح إقلولي، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية-، ط 3، دار هومة، الجزائر، 2017، ص. 24، 26.
- <sup>17</sup> بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ضل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والأفاق-، يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، ص. 07.
- <sup>18</sup> محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص. 04-22.
- <sup>19</sup> محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص. 28.
- <sup>20</sup> أعمار جلطي، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، المرجع السابق، ص. 78.
- <sup>21</sup> بلقاسم دلم، المرجع السابق، ص. 29.
- <sup>22</sup> بن السيامو محمد المهدي بن مولاي مبارك، حاج أحمد عبد الله، الضبط الإداري البلدي والحسبة ودورها في حفظ الصحة العامة وجمال المدينة - دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي وقانون البلدية الجزائري - مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 09، جامعة عباس لغرور، خنشلة، 2018، ص. 101.
- <sup>23</sup> عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، ط 1، المرجع السابق، ص. 57.
- <sup>24</sup> إسماعيل نجم الدين زنكنه، القانون الإداري البيئي - دراسة تحليلية مقارنة- المرجع السابق، ص. 293.
- <sup>25</sup> محمد محمد مصطفى الوكيل، المرجع السابق، ص. 76.
- <sup>26</sup> سحي محمد عباس الفاضلي، دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن - دراسة مقارنة-، المرجع السابق، ص. 65.
- <sup>27</sup> C.E. 23 October 1936, Union parisienne des syndicats de l'imprimerie, Rec, p. 966.
- وتتلخص وقائعها في أن السلطات الإدارية أصدرت لائحة ضبئية تمنع بموجبها توزيع النشرات والإعلانات على المارة في الطرق العامة وشوارع وأحياء المدينة. لان إلقاءها بعد قراءتها يشوه المنظر الجمالي للشوارع والأحياء، فقام اتحاد نقابات مطابع باريس بالطعن في صحة هذا القرار لتجاوز السلطة، على أساس أن السلطة الإدارية تبغني تحقيق أهداف غير تلك المحدد لها قانون، ما يعني خروجها عن فكرة النظام العام بمفهومه التقليدي
- <sup>28</sup> حسام الدين محمد مرسي، السلطة التقديرية في مجال الضبط الإداري في الظروف العادية، المرجع السابق، ص. 103.
- <sup>29</sup> C.E 26 Juin 1985, le syndicat des copropriétaires de la Résidence Trouz- Ar- m-Moor, N° 13952 recueil Lebon, P.806.
- <sup>30</sup> C, E, 8 Fév 1972, Chambre syndicale des Entreprise artisanales du bâtiment de la Haut - Garonne, N° 77277. A. J. D. A, 1972 p. 250.
- <sup>31</sup> أشار إليه حسام الدين محمد مرسي، السلطة التقديرية في مجال الضبط الإداري في الظروف العادية، المرجع السابق، ص. 104.

- <sup>32</sup> قرار مجلس الدولة رقم 03/10048 الصادر بتاريخ 15-04-2003، قضية(ه،م) ضد بلدية حاسي مسعود، قرار مجلس الدولة رقم 03/9618 الصادر بتاريخ 25-02-2003، قضية(ع، ب) ضد بلدية حاسي مسعود، موسوعة الاجتهاد القضائي الجزائري، قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، العدد04، لسنة 2006.
- <sup>33</sup> عيد محمد مناحي المنوخ العازمي، الحماية الإدارية للبيئة، ط ب، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، سنة 2009، ص. 405.
- <sup>34</sup> محمود عاطف البناء، الوسيط في القانون الإداري، المرجع السابق، ص. 368.
- <sup>35</sup> محمد محمد مصطفى الوكيل، المرجع السابق، ص. 81. يعد الدكتور محمد محمد مصطفى الوكيل من بين الفقهاء المعاصرين الذي رفضوا التوسع في مفهوم النظام العام ليشمل فكرة النظام العام العمراني. إلى جانب كل من:
- محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري، أطروحة دكتوراه، المرجع السابق، ص. 102.
  - حسام مرسي، التنظيم القانوني للضبط الإداري، المرجع السابق، ص. 125.
  - محمد محمد بدران، مضمون فكرة النظام العام، المرجع السابق، ص. 114.
  - عبد الرؤوف هاشم محمد بسيوني، نظرية الضبط الإداري، المرجع السابق، ص. 105.
- <sup>36</sup> من أنصار هذا الإتجاه في الفقه مقارن والجزائري:
- عادل السعيد محمد أبو الخير، الضبط الإداري و حدوده، ص. 261.
  - السيد أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم، المرجع السابق، ص. 90.
  - محمد بدران، النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، المرجع السابق، ص. 30.
  - بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ضل القانون المنظم للترقية العقارية 04/11، المرجع السابق، ص. 07.
  - أمير جلطى، الأهداف الحديثة للضبط الإداري، المرجع السابق، ص. 78.
  - محمد الأمين كمال، الضبط الإداري في المجال العمراني "دراسة مقارنة"، ط01، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان الأردن، 2019، ص. 39. أنظر كذلك، محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص. 04.
  - عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، المرجع السابق، ص. 57.
  - سجي محمد عباس الفاضلي، دور الضبط الإداري البيئي في حماية جمال المدن - دراسة مقارنة-، المرجع السابق، ص. 41.
- <sup>37</sup> حسام الدين محمد مرسي مرعي، السلطة التقديرية في مجال الضبط الإداري في الظروف العادية، المرجع السابق، ص. 103.
- <sup>38</sup> محمد محمد بدران، مضمون فكرة النظام العام، المرجع السابق، ص. 107.
- <sup>39</sup> عادل السعيد محمد أبو الخير، الضبط الإداري و حدوده، ص. 207، حسام مرسي، التنظيم القانوني للضبط الإداري، المرجع السابق، ص. 118، محمد محمد مصطفى الوكيل، المرجع السابق، ص. 76.
- <sup>40</sup> ريفقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق - دراسة حالة مدينة باتنة - مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر - باتنة - معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، 2010/2011، ص. 58-59.
- <sup>41</sup> خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، د ط، دار الكتب القانونية، مصر، 2007، ص. 21.
- <sup>42</sup> الموقع الرسمي لمجلس نواب الشعب التونسي، [http://www.arp.tn/site/loi/AR/fiche\\_loi.jsp?cl=21822](http://www.arp.tn/site/loi/AR/fiche_loi.jsp?cl=21822)
- تاريخ الاطلاع 2020/11/17 على الساعة 20:30.
- <sup>43</sup> الجريدة الرسمية المغربية. عدد 6155، الصادرة بتاريخ 16 رجب 1434 الموافق ل 27 ماي 2013
- <sup>44</sup> الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ج ر العدد 19 لسنة 1974 (ملغى).
- <sup>45</sup> حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، د س ط، ص. 114.
- <sup>46</sup> عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة -، 2014/2015، ص. 54.
- <sup>47</sup> يوسف بناصر، رخصة البناء وحماية البيئة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، عدد 04، لسنة 1993، ص. 837.



- 48 محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، السنة الجامعية 2002/2001، ص. 06.
- 49 بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2009، ص. 16.
- 50 المرسوم رقم 85-01 المؤرخ في 13 غشت 1985 المحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج ر عدد 34 لسنة 1985.
- 51 المرسوم رقم 85-211، المؤرخ في 13 غشت 1985 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي المخصصة للبناء، المرسوم رقم 85-212 المحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج ر عدد 34، لسنة 1985.
- 52 القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية، ج ر العدد 5 لسنة 1987.
- 53 القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم، بموجب قانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004 الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004. كما صدر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990. الذي يعتبر المرجع لقانون التهيئة والتعمير من خلال تحديده لقوام الأراضي العامرة والقابلة للتعمير و للأدوات التهيئية والتعمير.
- 54 نجوى الهواري، القسمة الحضريّة للأماكن الخاصة، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، 2017/2016، ص. 32.
- 55 المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر، عدد 26، لسنة 1991.
- 56 لقد حدد هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير في الفصل الأول منه وهي: موقع البناء والطرق المؤدية إليه، موقع البناء وأحجامها، كثافة البناءات في الأرض من خلال تحديد معاملات شغل الأراضي الحضريّة، مظهر البناءات وشكلها الخارجي، الإجراءات العامة التي تطبق على العمارات ذات الإستعمال السكني.
- 57 المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج ر عدد 26، المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلق به، ج ر عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، ج ر عدد 62، معل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر عدد 19. المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 الصادر بتاريخ 10 سبتمبر 2005، ج ر رقم 62، والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04-أفريل 2012، ج ر عدد 21.
- 58 القانون 08-05 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44 المؤرخة في 3 غشت 2008.
- 59 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 المؤرخة في 12 فبراير 2015.
- 60 عثمانية مريم، الرونق الجمالي للمدينة، المرجع السابق، ص 34
- 61 الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 12. أنظر كذلك: عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 11.
- 62 عصام على الدبس، القانون الإداري، المرجع السابق، ص. 474. عبد الرؤوف هاشم بسيوني، نظرية الضبط الإداري، المرجع السابق، ص. 135-136.
- 63 عايدة دIRM، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 17.
- 64 كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 78.
- 65 محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005، ص. 12.
- 66 Jacqueline morond- deviller, droit de l'urbanisme, 4 édition, Dalloz, 1998, p. 47.
- 67 Jean- paulgilli, hubertcharles, jacques de lanversin, les grand arrêts du droit de l'urbanisme, 4 éditions, Dalloz, 1996, p. 02.
- 68 عيسى مهزول، المرجع السابق، ص. 53.

- 69 عزري الزين، مرجع سابق، ص. 12. أنظر: زاهية حورية سي يوسف، دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، طبعة الأولى، دار هومو للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2017، ص. 32.
- 70 منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، المرجع السابق، ص. 39.
- 71 هذا الشرط أضافته المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 61-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، (الملغى)، المرجع السابق.
- 72 عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 52.
- 73 عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر، المرجع السابق، ص. 261.
- 74 عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 22.
- 75 عايدة ديم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 96.
- 76 عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 65.
- 77 منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، المرجع السابق، ص. 69.
- 78 محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص. 48.
- 79 عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص. 657.
- 80 بن عمارة محمد، دريسي ميلود، التلوث البصري في الوسط الحضري "مظهر تشوه واجهات المباني"، مجلة تشريعات التعمير والبناء العدد 04، جامعة ابن خلدون تيارت كلية الحقوق، ديسمبر 2017، ص. 235.
- 81 شهرزاد عوابد، الضبط الإداري العمراني، المرجع السابق، ص. 307.
- 82 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 81-380 المؤرخ في 26 ديسمبر 1980 المتعلق بتحديد صلاحيات البلديات والولاية واختصاصاتها في قطاع التخطيط والتهيئة العمرانية، ج ر عدد 52 المؤرخة في 29 ديسمبر 1980.
- 83 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 27 أكتوبر 1990 المحدد لقواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها، ج ر عدد 46 المؤرخة في 12 ربيع الثاني 1411هـ، المعدل والمتمم موجب المرسوم التنفيذي رقم 98-97 المؤرخ في 18 مارس 1998، ج ر عدد 17 مؤرخة في 26 ذو القعدة 1418.
- 84 المادة 53 من القانون رقم 01-20 المتضمن تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
- 85 الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص. 33.
- 86 المادة 42 من القانون 01-19 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج ر عدد 77 المؤرخة في 15/12/2001.
- 87 راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، مرجع سابق، ص. 311.
- 88 المادة 06 من قانون 04/05 المعدلة والمتمم للقانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تنص على "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنائيات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت".
- 89 راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، المرجع السابق، ص. 68.
- 90 عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص. 578.